

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN TITLE EKSEKUTORIAL DALAM SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN

Evie Hanavia
Email : viehana25@gmail.com
Mahasiswa S2 Program MknFH UNS
Widodo Tresno Novianto
Email: noviato@consultant.com
Dosen Fakultas Hukum
Universitas Sebelas Maret Surakarta

Abstract

This article aimed to find out how the execution of security right is based on executorial title in security right certificate in security right certificate. Some previous studies found that the execution of security right can be done by creditor when non performance occurs, including execution over the self-power. This study was a juridical normative research. The result of discussion showed that execution based on executorial title existing in Security Right Certificate, as mentioned in Article 14 clause (2) of Law Number 4 of 1996 with “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA (For the sake of justice based on the One and Only God” as included in Security Right certificate, intended to confirm the presence of executorial power. When the debtor did not perform duly, the creditor asked directly the District Court to make execution based on the security right certificate having executorial title.

Keywords: security right, execution, executorial title, non-performance

Abstrak

Artikel ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana eksekusi hak tanggungan berdasarkan title eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan. Berdasarkan kajian diketahui bahwa eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan oleh pihak kreditur saat terjadi wanprestasi antara lain eksekusi atas kekuasaan sendiri. Jenis penelitian yang digunakan adalah Yuridis Normatif. Hasil pembahasan menyebutkan bahwa eksekusi berdasarkan title eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 dengan “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang dicantumkan dalam sertifikat Hak Tanggungan, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial. Jika debitur wanprestasi maka kreditur langsung meminta kepada Pengadilan Negeri agar dilaksanakan eksekusi berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang mempunyai title eksekutorial.

Kata Kunci : hak tanggungan, eksekusi, title eksekutorial, wanprestasi

A. Pendahuluan

Tingkat laju perkembangan perekonomian Indonesia dapat dilihat dari berbagai aspek, misalnya banyak sekali munculnya perbankan yang ada di Indonesia. Perbankan turut berperan dalam meningkatnya sistem perekonomian nasional di Indonesia.

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan: “Perbankan Indonesia

bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat”.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang - Undang No.10 Tahun 1998 yaitu: “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam - meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu

tertentu dengan pemberian bunga” (Anak Agung Pradnyaswari,2012:142).

Perjanjian kredit juga mengikat para pihak dengan hak jaminan. Perjanjian jaminan ini membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak debitur, dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok jaminan.

Dalam perjanjian kredit banyak sekali kendala atau kerugian yang dapat terjadi maupun dialami oleh pihak debitur maupun kreditur, Solusi yang diambil yaitu kewajiban untuk menyerahkan jaminan utang oleh pihak peminjam dalam rangka pinjaman uang sangat terkait dengan kesepakatan diantara pihak-pihak yang melakukan pinjam- meminjam uang (M.Bahsan, 2007:2).

Perjanjian kredit juga memuat adanya jaminan atau agunan yang dapat digunakan sebagai pengganti pelunasan hutang bilamana dikemudian hari apabila debitur cidera janji atau wanprestasi. Apabila debitur cidera janji dengan tidak melakukan pelunasan setelah melewati proses somasi atas perjanjian utang piutang dalam hak tanggungan, maka sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial, baik diperjanjikan atau tidak diperjanjikan dalam akta pembebanan hak tanggungan. Karena sertifikat hak tanggungan tersebut pada dasarnya merupakan suatu grosse akta yang berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Maka eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara pelelangan umum.

Benda bergerak karena sifatnya yaitu benda-benda yang dapat berpindah atau dapat dipindahkan misalnya ayam, kambing, buku, pensil, meja, kursi, dan lain-lain (Pasal 509 KUHPer). Termasuk juga sebagai benda bergerak ialah kapal-kapal, perahu-perahu, gilingan-gilingan dan tempat-tempat pemandian yang dipasang di perahu dan sebagainya (Pasal 510 KUHPer hak atas tanah. Menurut ketentuan Pasal 506 KUHPerdata dapat diklasifikasikan sebagai benda tak bergerak karena sifatnya maksudnya disini adalah benda yang tidak bisa berpindah atau dengan kata lain benda tetap. Benda tidak bergerak karena tujuannya. Benda tak bergerak karena ketentuan undang-undang.

Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata – mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda–benda di atasnya (Noor Saptanti,2015:51)

Wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa. Wanprestasi dapat berwujud tiga macam yaitu: Pihak debitur sama sekali tidak melaksanakan janji, Pihak debitur terlambat dalam melaksanakan janjinya. Dan pihak debitur melaksanakannya tetapi tidak secara yang semestinya dan / tidak sebaik-baiknya (Heru Guntoro,2009:10).

Wanprestasi atau ingkar janji baik debitur maupun kreditur seringkali suatu perjanjian melibatkan hak milik maupun hak tanggungan pribadi hal ini untuk mencegah kerugian salah satu pihak dalam perjanjian. Penyebutan jaminan yang diikat dengan benda tertentu yang diperjanjikan antara kreditor dengan debitor dan atau pihak ketiga, dapat dipahami sebagai konsekuensi logis atas adanya jaminan kebendaan dan jaminan perorangan (Herowati Poesoko,2007: 33).

Pengertian eksekusi secara umum adalah menjalankan putusan pengadilan, yang melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankannya secara sukarela, eksekusi itu dapat dilakukan apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Keberadaan lembaga lelang di Indonesia yang diatur di dalam sistem hukum, bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat diantaranya penyelesaian sengketa yang telah memperoleh putusan pengadilan.

Lelang eksekusi menurut Penjelasan Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meliputi lelang Putusan Pengadilan, Hak Tanggungan, Sita Pajak, Sita Kejaksaaan, atau Penyidik dan Sita Panitia

Urusan Piutang Negara. Sedangkan lelang sukarela adalah lelang atas prakarsa sendiri pihak yang berhak atas objek yang akan dilelang.

Dalam lelang eksekusi, lembaga yang berwenang melaksanakan lelang adalah Kantor Lelang Negara sedangkan untuk lelang sukarela dapat dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara atau Balai Lelang Swasta.

Sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial karena didaftarkan Hak Tanggungan di kantor pertanahan maka diterbitkanlah sertifikat hak tanggungan yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara pelelangan umum. Berdasarkan uraian tersebut maka perlu dikaji mengenai eksekusi hak tanggungan berdasarkan title eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan.

B. Pengertian Kredit dan Jaminan Tambahan

Pengertian Kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga imbalan atau pembagian hasil keuntungan menurut Undang-undang Perbankan No 7 Tahun 1992.

Fungsi kredit bagi masyarakat, antara lain dapat :

1. sebagai motor dan dinamisator dalam peningkatan kegiatan perdagangan dan perekonomian;
2. menambah lapangan kerja bagi masyarakat;
3. memperlancar arus barang dan arus uang;
4. meningkatkan hubungan internasional;
5. memaksimalkan produktivitas dana yang ada;
6. meningkatkan daya guna barang;
7. meningkatkan semangat berusaha bagi masyarakat;
8. memperbesar modal kerja perusahaan;
9. meningkatkan IPC (income per capita) masyarakat;
10. mengubah pola berpikir atau bertindak masyarakat untuk lebih ekonomis.

Dalam UU No. 14 Tahun 1967 lebih cenderung menggunakan istilah "jaminan" dari pada agunan. Pada dasarnya, pemakaian istilah jaminan dan agunan adalah sama. Namun, dalam praktek perbankan istilah di bedakan. Istilah jaminan mengandung arti sebagai kepercayaan/ keyakinan dari bank atas kemampuan atau kesanggupan debitur untuk melaksanakan kewajibannya. Sedangkan agunan diartikan sebagai barang/benda yang dijadikan jaminan untuk melunasi utang nasabah debitur. Pengertian jaminan terdapat dalam SK Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 februari 1991, yaitu: "suatu keyakinan kreditur bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan".

Sedangkan pengertian agunan diatur dalam Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998, yaitu: "jaminan pokok yang diserahkan debitur dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia". Dalam Penjelasan Pasal 8 UU yang Diubah, terdapat 2 (dua) jenis agunan, yaitu: agunan pokok dan agunan tambahan. Agunan pokok adalah barang, surat berharga atau garansi yang berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, seperti barang-barang atau proyek-proyek yang dibeli dengan kredit yang dijamin. Sedangkan agunan tambahan adalah barang, surat berharga atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, yang ditambah dengan agunan.

1. Jaminan pokok

Jaminan pokok adalah barang atau obyek yang dibiayai dengan kredit. Misalnya seorang nasabah pabrik roti mendapat kredit untuk membeli oven pembakar roti, maka oven pembakar roti tersebut menjadi jaminan pokok. Atau seorang nasabah lain mendapat jaminan untuk pembelian rumah atau yang dikenal dengan KPR, maka jaminan pokok adalah rumah yang dibeli dengan kredit kepemilikan rumah tersebut. Begitupun apabila ada nasabah lain, yang mendapat pinjaman untuk menambah modal kerja, maka modal kerjanya menjadi jaminan pokok, seperti piutang, persediaan barang dagangan, dll.

2. Jaminan khusus

Jaminan yang bersifat Khusus. merupakan jaminan yang diberikan dengan penunjukan atau penyerahan atas suatu benda/barang tertentu secara khusus, sebagai jaminan untuk melunasi utang/kewajiban debitur, baik secara kebendaan maupun perorangan, yang hanya berlaku bagi kreditur tertentu saja.

3. Jaminan Tambahan

Jaminan tambahan adalah barang yang dijadikan jaminan untuk menambah jaminan pokok. Mengapa jaminan pokok harus ditambah, karena nilainya kurang sebagai akibat penilaian bank lebih rendah dari harganya. Alasannya penilaian bank salah satunya adalah apabila peminjam lalai membayar kewajibannya kepada bank, maka bank mengambilalih jaminan dan dijual. Pada saat menjual tersebut membutuhkan tambahan biaya. Jaminan tambahan yang bernilai tinggi berupa tanah dan bangunan yang telah memiliki sertifikat HM/HGU/HGB dan ber-IMB.

C. Hak Tanggungan dan Eksekusi

Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, definisi hak tanggungan sebagai berikut:

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005:13).

Pengaturan tentang obyek hak tanggungan didalam UUHT tercantum di dalam Pasal 4 menyebutkan(Noor Saptanti,2015:58) :

1. Hak atas Tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah :
 - a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan.
2. Selain hak – hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) , hak pakai atas tanah

negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tanggankan dapat juga dibebani hak tanggungan.

3. Pembebanan hak tanggungan pada hak pakai atas tanah hak milik akan ditur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.
4. Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan,tanaman,dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut,dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan didalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.
5. Apabila bangunan,tanaman,dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan mendatangkan serta pada akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Subjek hak tanggungan diatur dalam pasal 8 sampai dengan pasal 9 UUHT. Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan Hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan.

Pemberi Hak Tanggungan(Pasal 8 ayat (1) UUHT) :adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Pemegang Hak Tanggungan (Pasal 9 UUHT) : terdiri dari orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. (Noor Saptanti,2015:77)

Asas-asas dalam hak tanggungan sebagai lembaga jami nan atas tanah guna pelunasan hutang tertentu meliputi:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (Preferent) kepada kreditornya. Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya daripada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut;

2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada artinya meskipun hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun hak tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas. Asas Spesialisitas wajib dicantumkan berupa yang dijamin serta benda yang dijadikan jaminan, juga identitas dan domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Asas Publisitas wajib dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.

Subjek dari hak tanggungan sebagai mana diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu: (a) Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan; (b) Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas piutang yang diberikan. (Adrian Sutedi, 2010: hal.54).

Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan sesuai ketentuan didalam pasal 10 UUHT (Noor Saptanti, 2015:78) :

1. Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
2. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Apabila objek Hak Tanggungan merupakan hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan,

pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Eksekusi adalah pelaksanaan putusan hakim. Tidak semua putusan hakim dapat dimintakan eksekusi, kecuali putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang tidak mungkin dilawan dengan upaya hukum verzet, banding maupun kasasi.

Eksekusi merupakan realisasi kewajiban yang dikalahkan dalam putusan hakim, untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam amar putusan hakim. Dengan kata lain eksekusi terhadap putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, di mana proses ini merupakan tahap terakhir dalam proses acara berperkara di pengadilan, terdapat tiga cara untuk melakukan Eksekusi Hak Tanggungan :

1. Eksekusi melalui penjualan di bawah tangan (Pasal 20 Undang- Undang Hak Tanggungan)

Eksekusi merupakan cara yang mudah dan dapat diperjanjikan bersama oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. Tujuan dari penjualan objek hak tanggungan secara di bawah tangan adalah untuk mencari harga tertinggi sehingga tidak merugikan debitur atau pemilik barang jaminan. Penjualan objek hak tanggungan dilakukan melalui pelelangan umum maka harga jual jauh di bawah harga pasar.

Eksekusi objek hak tanggungan secara di bawah tangan dapat dilakukan jika sebelumnya telah disepakati bersama oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan.

Eksekusi ini dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tidak dijelaskan siapa yang melakukan penjualan, debitur sendiri atau kreditur. Biasanya yang melakukan penjualan dalam arti menentukan harganya adalah kreditur. Untuk melakukan tindakan tersebut kreditur mutlak harus membuat kesepakatan dengan debitur. Eksekusi atas kekuasaan sendiri. Eksekusi ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Berdasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 dengan diperkuat dengan Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.

2. Eksekusi berdasarkan title eksekutorial

Terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 dengan DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA yang dicantumkan dalam sertifikat Hak Tanggungan, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial. Jika debitur wanprestasi maka kreditur langsung meminta kepada Pengadilan Negeri agar dilaksanakan eksekusi berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang mempunyai title eksekutorial. Eksekusi demikian didasarkan pada Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg. yang mengatur eksekusi terhadap dokumen selain putusan pengadilan yang mempunyai title eksekutorial.

Eksekusi berdasarkan pada Pasal 224 HIR dilakukan oleh kreditur dengan cara mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri agar sertifikat hak tanggungan dapat dieksekusi. Permohonan yang diajukan oleh kreditur dengan menyerahkan sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri agar diterbitkan fiat atau surat perintah sehingga eksekusi dapat dijalankan secara paksa bahkan dengan bantuan aparat keamanan sekalipun.

3. Parate Eksekusi (Pasal 6 dan Pasal 11 huruf c UUHT)

Penjelasan Pasal 6 UUHT menyebutkan bahwa hak untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri adalah salah satu bentuk perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dipunyai pemegang hak tanggungan. UUHT memberikan landasan hukum untuk langsung melakukan eksekusi jaminan melakukan eksekusi atau penjualan jaminan hutang melalui pelelangan umum tanpa fiat pengadilan yaitu berdasarkan Pasal 14 yang memberikan penegasan bahwa sertifikat hak tanggungan memiliki titel eksekutorial yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan

Ketuhanan Yang Maha Esa" memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Sehingga dengan adanya titel eksekutorial maka apabila debitur cidera janji maka kreditur dapat langsung melakukan eksekusi jaminan tanpa harus melakukan gugatan perdata kepada debitur melalui Pengadilan Negeri.

Tahapan dalam melaksanakan lelang yaitu,

1. Tahap persiapan lelang : Permohonan Lelang disertai dengan dokumen yang disyaratkan kepada Kantor Lelang.
2. Setiap peserta lelang menyetor uang jaminan penawaran lelang yg besarnya ditentukan oleh penjual lelang.
3. Penentuan harga limit oleh penjual dan diserahkan kepada Pejabat lelang sebelum lelang dimulai.
4. Pemenang lelang disebut sebagai pembeli. Pembeli yang telah ditetapkan sebagai pemenang lelang tidak memenuhi kewajibannya, tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah RI selama 6 bulan.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : PMK No. 40/PMK.07/2006 menerangkan bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Menurut **Kamus Besar Bahasa Indonesia, Lelang memiliki pengertian** "penjualan dihadapan orang banyak yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan tawaran yang atas-mengatasi", dapat juga pengertian lelang secara umum adalah suatu rangkaian proses penjualan suatu barang dan jasa yang terbuka untuk umum (dengan persyaratan tertentu) dengan cara ditawarkan kepada umum dan peminat barang yang dilelang dapat mengajukan penawaran harga. Berdasarkan penawaran harga yang diajukan kepadanya, juru lelang dapat menentukan pembeli barang yang ditawarkan".

Asas yang terdapat dalam lelang adalah Asas keterbukaan Asas keadilan, Asas kepastian hukum, dan Asas efisiensi (Isti Indrilistiani, 2007 : 42)

D. Penutup

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang - Undang No.10 Tahun 1998 yaitu: “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam - meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga” Menurut ketentuan Kitab Undang- Undang Hukum Perdata diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih dengan mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Eksekusi atas kekuasaan sendiri yaitu eksekusi ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, Apabila debitor cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Sebelum mengikatkan diri dalam perjanjian sangat penting apabila para pihak memahami tentang pentingnya asas iktikat baik dalam terciptanya suatu perjanjian. Dalam asas ini itikad baik dimulai dari berbagai tahap yaitu sebelum perjanjian dibuat oleh pihak – pihak terkait, sesudah perjanjian dibuat oleh para pihak – pihak terkait dan setelah perjanjian disepakati atau terlaksana. Karena dengan adanya iktikat baik mampu menumbuhkan rasa kepercayaan antar kedua belah pihak yang mengikat janji dalam suatu perjanjian kredit, sehingga dengan ini dapat menciptakan sistem perjanjian yang damai dan transparan tanpa ada pertikaian dikemudian hari.

Daftar Pustaka

Buku:

- Abdukadir Muhammad. 1990 *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.
- Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- J. Satrio. 1993. *Hukum Perikatan pada Umumnya*. Bandung : Alumni
2013. *Beberapa Segi Hukum Tentang Somasi (bagian I)*. Bandung: Alumni

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2005. *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana.

M.Bahsan.2007.*Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Noor Saptanti. 2015. *Hukum Jaminan*. Materi Kuliah Mkn. FH UNS

Herowati Poesoko.2007.*Parate Executie Obyek Hak Tanggunga (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.

Sudikno Mertokusumo.1988. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.

Jurnal

Anak Agung Pradnyaswari,2012.“Akibat Hukum Tanah Tidak Bersertifikat Yang Menjadi Jaminan Kredit” .*Jurnal Advokasi* Vol. 2 No 2 September.

Dian Pertiwi,2013. “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Obyeknya dikuasai Pihak Ketiga Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa”.*Calyptra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya* Vol.2 No.2.

Heru Guntoro,2009.“Tanggung Gugat Pihak Penjamin Dalam Perjanjian Kredit Akibat Wanprestasi” .*Jurnal Ilmiah Progressif* Vol.6. No.15 April.

Peraturan Perundang – Undangan :

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.